

# Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Druffels Feld“

## 14. Änderung / Teilbereich B -Lärchenweg/Stadthagen/Buchenweg-

Für den **Teilbereich B** gelten ausschließlich folgende Festsetzungen:

In allen Gebieten müssen die Außenwandflächen der Bauvorhaben mit rotbuntem Mauerwerk verblendet werden. Einzelne Flächen können verputzt, mit Holz verkleidet oder mit Ziegelsteinen in der Farbskala gelb bis weiß verblendet werden.

Ausnahmen für die Gestaltung der Außendach- und Wandflächen siehe Beschreibung der einzelnen Gebiete.

Die Einfriedigung zur Straße hin (in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstliegenden Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) hat ausschließlich durch lebende Hecken bzw. durch Zäune eingebunden in Hecken zu erfolgen.

**Gebiet A** Eingeschossige Wohneigenheime in offener Bauweise als Einzelhäuser.  
Traufenhöhe max. 3,75 m gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala hellbraun bis dunkelbraun.  
Garagen mit Flachdach. In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstliegenden Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze (=Vorgarten) sind Garagen nicht zulässig.  
Untergeordnete bauliche Anlagen sind mit von den Festsetzungen abweichenden Dachneigungen oder mit einem Flachdach nur außerhalb der Vorgärten zulässig.

**Gebiet B** Eingeschossige Wohneigenheime in offener Bauweise als Einzelhäuser.  
Traufenhöhe max. 3,75 m gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala blau bis schwarz.  
Garagen mit Flachdach. In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstliegenden Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze (=Vorgarten) sind Garagen nicht zulässig.  
Untergeordnete bauliche Anlagen sind mit von den Festsetzungen abweichenden Dachneigungen oder mit einem Flachdach nur außerhalb der Vorgärten zulässig.

**Gebiet F** Zweigeschossige Reihenhäuser (Hausgruppen) als Wohneigenheime.  
Traufenhöhe einschließlich Sockel bis 6,30 m über Straßenkrone.  
Dachaufbauten sind bis max. 70 % der Fassadenlänge und mit einem Rücksprung von mind. 1,00 m (horizontal gemessen) zwischen Fassade und Außenwand der Dachaufbauten als Flachdachgauben zulässig. Der Abstand (lotrecht gemessen) zwischen dem First und den Dachaufbauten muss mind. 0,40 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala hellbraun bis dunkelbraun.  
Garagen mit Flachdach. In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstliegenden Baugrenze / Baulinien bzw. deren gedachter Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze (=Vorgarten) sind Garagen nicht zulässig. Ausgenommen sind Garagen innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche.  
Untergeordnete bauliche Anlagen sind mit von den Festsetzungen abweichenden Dachneigungen oder mit einem Flachdach nur außerhalb der Vorgärten zulässig.  
Als Material für die Dachaufbauten ist ausschließlich Schiefer schwarz /anthrazit oder naturbelassenes Zinkblech zugelassen.